

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В БЕЛАРУСИ: СОСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ

Е.В. Подобедова, 3 курс

Научный руководитель – Л.В. Федосенко, к.э.н., доцент

Гомельский государственный университет имени Ф.Скорины

Механизм строительства жилья в Беларуси в настоящее время требует переосмысления и совершенствования. Нынешние кредиты на строительство жилья составляют 35–50 %, а условия получения льготного кредитования максимально усложнены. Положительно зарекомендовала себя в качестве механизма решения важнейшей социально–экономической задачи, стоящей перед государством – обеспечение жильем граждан – ипотечное кредитование. Ипотека – это кредитование строительства жилья под залог этой недвижимости. Ипотека в Беларуси регулируется Законом Республики Беларусь «Об ипотеке», который был принят 14 мая 2008 года. На сегодняшний день, несмотря на наличие необходимой нормативной правовой базы, регулирующей ипотеку, рынок долгосрочных ипотечных кредитов в нашей стране развивается медленно.

Данное направление является одним из наиболее динамично развивающихся сегментов банковского бизнеса, но оно всё ещё не стало стабильным самостоятельным бизнесом для банков. Основным фактором, сдерживающим развитие рынка ипотечного кредитования является отсутствие у самих банков дешевых долгосрочных ресурсов, которые могли бы быть направлены на выдачу кредитов на недвижимость. Частично эта проблема может быть решена путем выпуска ипотечных облигаций, которые могут повторно обращаться на рынке, но в Беларуси сегодня такие облигации выпускаются на непродолжительный срок – от 1,5 до 5 лет.

Специалисты ипотечного рынка называют ряд обстоятельств, сдерживающих развитие ипотеки в Беларуси:

- высокая стоимость жилья и одновременно низкая платежеспособность потенциальных заемщиков. Сегодня цена квадратного метра превышает среднюю зарплату по стране примерно в четыре раза;
- высокие процентные ставки по жилищным кредитам;
- отсутствие подменного фонда жилья;

– отсутствие вторичного рынка закладных плюс ориентированность банков только на работу с системой поручительства третьих лиц, то есть отсутствует главная характеристика ипотеки – механизм «перезакладывания» кредитной квартиры [1].

Высокие процентные ставки, это большая финансовая нагрузка для кредитополучателя, несо-размерная с его доходами. По мнению экспертов, ипотека в Беларуси может получить толчок для развития в том случае, если процентные ставки снизятся до 5%, максимум 10% [2]. Срок ипотеки должен составлять от 15 до 20 лет, при снижении уровня инфляции до 2–3%, а ежемесячный платёж по ипотеке должен быть не более 50 % от суммы средней заработной платы.

В большинстве стран с развитой экономикой процентные ставки по ипотечным кредитам колеблются в среднем в пределах 6 % годовых. Средневзвешенная процентная ставка в России на конец 2018 г. составила 9,79% годовых.

Для сопоставления в таблице представлены условия по ипотечным кредитам в разных странах мира [3].

Таблица – Условия по ипотечным кредитам в разных странах мира

Страна	Доступна ли ипотека иностранцам	Ставка,% годовых	Срок, лет	Мин.сумма кредита	Макс.сумма кредита, % от стоимости недвижимости
Австрия	да	2,0–3,5	до 25	–	60
Бельгия	да	2,5–3,5	до 30	–	80
Болгария	да	8,5–9,5	5–20	€3–5 тыс.	60–70
Великобритания	да	4,0–5,0	2–5	£500 тыс.	50
Венгрия	да	5,5–7,0	до 30	1 млн.HUF	50 (75 для граждан ЕС))
Вьетнам	нет	–	–	–	–
Германия	да	1,5–2,0	5–30	€50–100 тыс.	60
Греция	да	3,5–7,2	6–30	€20 тыс.	90
Египет	нет	–	–	–	–
Израиль	да	3,0–3,5	до 30	–	50
Испания	да	от 2,5	до 30	€50–100тыс.	70
Италия	да	3,5	5–20	€40–50 тыс.	80–85
Кипр	да	4,7–5,0	10–40	€75 тыс.	50–60
Латвия	да	4,8–6,0	2–20	€50 тыс.	65–70
Монако	да	2,3–3,2	3–2–	€1 тыс.	50–100
ОАЭ	да, но с ограничениями	от 5,0	до 25	1 тыс.AED	50–75
Португалия	да	2,5–4,0	до 35	–	50–60
США	да	3,0–6,0	5–3–	\$100 тыс.	70
Таиланд	да, но с ограничениями	8,7–9,0	1–10	1 млн.THБ	50
Турция	да	6,0–9,0	до 15	–	50–60
Финляндия	да	1,0–2,0	до 35	–	75
Франция	да	1,0–2,3	5–25	€75 тыс.	60
Хорватия	да, но с ограничениями	4,5–5,7	3–30	€5 тыс.	35–50
Черногория	да, но с ограничениями	4,0–5,0	1–20	€10 тыс.	50
Чехия	да	2,5–2,8	до 20	–	60
Швейцария	да	1,0–1,7	от 10	500 тыс.CHF	80

Как видно из данных таблицы, цена ипотечного кредитования отличается от белорусских предложений и в целом вполне приемлема для кредитополучателей.

Эксперты полагают, что в постсоциалистических странах проблемы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования схожи:

- низкая платежеспособность населения;
- относительно уровень инфляции;

- проблемы, вызванные нестабильной экономической ситуацией;
- высокая стоимость ипотечных кредитов;
- недостаточное количество социальных ипотечных программ и др.

В качестве направлений развития ипотечного кредитования также можно предложить:

- доработку ипотечного законодательства;
- снижение ставки на ипотечный кредит;
- запуск программ льготного ипотечного кредитования и субсидирования для отдельных категорий населения (многодетных семей, военных, госслужащих и др.);
- борьбу с «непрозрачными» контрактами и тендерами крупных строительных компаний, которые монополизировали рынок;
- развитие рынка ипотечных ценных бумаг, стабилизация фондового рынка в целом;
- снижение уровня инфляции и стабилизационные меры, обеспечивающие устойчивый курс национальной валюты;
- обеспечение выплат банкам и застройщикам, которые участвуют в социальных программах по жилищному кредитованию;
- разработку дополнительных законодательных актов, в том числе правительственных постановлений, которые оптимизируют процесс регистрации недвижимости на государственном уровне и т.д.

Понимая важность развития ипотечного рынка, Министерство экономики разработало проект указа о внедрении в Беларуси ипотеки, и этот механизм может заработать с 2021 года. Однако имеется ряд ограничений для полноценного запуска ипотеки, например, обеспечение приемлемых макроэкономических параметров в 2019 и 2020 годах. При правильной организации ипотека может превратиться в самофинансируемую систему, которая послужит мощным фактором формирования рынка жилья и обеспечит его надежное функционирование.

Список использованных источников

1. Романчук, Ю. Ипотека в Беларуси / Ю. Романчук // Penthouse [Электронный ресурс]. – 2018. – Режим доступа: <http://www.penthouse.by/article/46/>. – Дата доступа: 13.03.2019.
2. Что такое ипотека и как ее получить? [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://realt.by/wiki/term/chto-takoe-ipoteka-i-kak-ee-poluchit/>. Дата доступа: 16.03.2019.
3. Ипотека за границей: где россиянин может взять кредит на жилье [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5ab100d19a79471d0df819cb>. – Дата доступа: 18.03.2019.